

漲跌(點) 漲跌%		漲跌(點) 漲跌%		漲跌(點) 漲跌%		漲跌(點) 漲跌%					
香港恒生指數	20888.28	+47.90	+0.23	深市B股指數	休市	悉尼普通股指數	4458.77	+6.84	+0.15		
滬深300指數	休市			深證成份指數	休市	新西蘭NZ50	3889.60	+18.35	+0.47		
上海A股指數	休市			東京日經225指數	8746.87	-39.18	-0.45	雅加達綜合指數	4251.51	-5.33	-0.13
上海B股指數	休市			台灣加權平均指數	7684.63	-34.05	-0.44	倫敦富時100指數	5827.07	+17.62	+0.30
上證綜合指數	休市			首爾綜合指數	休市			曼谷證交所指數	1307.55	+1.89	+0.14
深圳A股指數	休市			新加坡海峽時報指數	3077.14	-2.00	-0.06	馬尼拉綜合指數	5375.52	+26.84	+0.50
								法國CAC40指數	3414.68	+0.45	+0.01

內地經濟欠佳 港收緊按揭 樓價高企怕摸頂 內地客買港樓減兩成

深圳住房交會於9月30日至10月4日在深圳舉行，多家港資地產中介赴深推介30多個香港樓盤，本報記者多日走訪發現，今年內地客對赴港買樓熱情不再，其中深圳客起碼急跌兩成，以往溫州客成群結隊赴港買樓的現象更加絕跡。綜合而言，內地客赴港買樓減少，主因包括：香港樓價屢創新高，內地買家怕摸頂；歐債危機肆虐、內地經濟放緩，企業家收入受影響；香港銀行收緊非香港居民的按揭成數，都令內地客來港買樓意慾下降。

■香港文匯報記者 李昌鴻、實習記者 虎靜 深圳報道

在歐債危機惡化的大背景下，「金九銀十」交接時刻開幕的深圳住房交會，今年卻因多種原因，未能創出佳績，本報記者在住宅交會採訪發現，雖然有多達30個香港樓盤到住宅交會推介，但今年內地客對赴港買樓卻寥寥。記者採訪得知，其實自今年下半年以來，內地客已明顯放慢了赴港購樓的腳步。

內地買家佔比降至一兩成

中原地產項目發展及投資部聯席董事林悅豐接受香港文匯報記者專訪時表示，現在與以往不同的是，目前許多香港樓盤的內地客佔比明顯下降，現在只佔香港樓盤的一至兩成，如毗鄰深圳灣的香港新界的新盤「瓏門」，目前內地客佔比不到兩成，以往這一比例超過三成。

對此，香港其他地產中介如美聯和康樂園均深有同感，康樂園的白姓代表稱，內地客目前只佔其生意15%-20%。

內地樓市回暖 吸資金回流

對於內地客比例的下降，林悅豐認為，相信其中一個原因是與梁振英上台後，由於樓市無辣招，港人積聚的購買力爆發而積極入市，令港人買家的佔比回升；另一方面，內地經濟受歐債危機影響，企業出口受創，老闆階層的收入受到影響；此外，深圳等地的樓市日益回暖，內地資金回流深圳等樓市，都影響了內地客購入香港物業的興趣。他指出，



林悅豐表示，受經濟等多種因素影響，深圳客赴港投資買樓已下滑近兩成。李昌鴻攝



江少傑稱，按揭成數下降和內地市場火熱等影響，令內地客注意力轉回內地，影響了赴港買樓的意慾。李昌鴻攝



深圳秋季住宅交會房價較上半年普遍上漲逾10%，令許多購房者望而卻步。李昌鴻攝

下半年以來，深圳客通過中原赴港買樓業務同比下滑了近兩成。

憂接火棒後 港樓泡「爆煲」

美聯物業深圳營業部董事總經理江少傑亦認同，最近半年深圳和內地樓市火起來，成交量和成交價都在上漲，買家注意力轉回內地，這影響了內地客赴港買樓的熱情。他指出，內地限購令執行已近兩年，許多投資客在深圳可以補交一至兩年社保，便

可以在深圳買樓投資，有的以子女名義買樓，這無疑減緩了赴港買樓的衝動。

另外，令人關注的是，香港樓價屢創新高也影響內地投資者赴港買樓的情緒，引起他們對風險的擔憂。今年前三季，香港樓價已累升16%。江少傑告訴記者，現在就連連離港中環的屯門，目前其樓價已從一年前的均價每方呎4萬-5萬元（港元，下同）猛漲至現在10萬多一平方米，最貴的高達20多萬，內地買家也擔心香港樓市好快「爆煲」，不想接火棒。

溫州炒樓團絕跡 香港逾半年



李耀智表示，中原地產杭州公司因溫州業務絕跡而退出當地市場。李昌鴻攝

香港文匯報訊（記者 李昌鴻、實習記者 虎靜 深圳報道）溫州作為全國出口經濟晴雨表之一，歐債危機衝擊令其首當其衝，而民間借貸危機的爆發又影響了許多客戶的融資能力，以往溫州投資客常常抱團赴港買樓投資的現象，早已絕跡超過半年。

中原地產華南（大深圳區）董事總經理李耀智表示，以前中原杭州公司在溫州設有分公司，服務當地客戶，當時許多投資者抱團前來香港買樓，他們主要投資西九龍等地樓盤，其中包括著名的凱旋門和天璽。他指出，溫州炒樓團，多數一買便是6-7套或10多套，多數選擇價格在1,000萬-2,000萬港元的盤源。

企業倒閉資金鏈斷裂

但隨著歐債和民間借貸雙重危機的爆發，加上香港兩年前出台措施，買房者購房未滿兩年轉手將被徵收最多15%的額外印花稅，推高了購房者風險，這也影響了溫州客投資香港物業的興趣。而去年下半年，中原已撤出溫州市場。

與中原一樣的是，美聯地產也遇到同樣受溫州業務從紅火到絕跡的衝擊。美聯物業深圳營業部董事總經理江少傑表示，5-6年前其深圳公司為了把握溫州客龐大的市場，赴溫州設立辦事處，有十多位員工。他說，當時溫州業務出奇地好，溫州客都是一幫親戚朋友的大圈子，在2010-2011年上半年，他們溫州公司兩個月左右可以拉10多個溫州客戶去香港買樓，一年時間共有50-60個溫州客結伴去港買樓，買的大部分是1,000萬港元左右的房子，絕大多數都是投資。

港代理撤出溫州市場

江少傑稱，近年由於內外經濟環境不佳，許多企業倒閉，資金鏈斷裂；加上香港銀行最近收緊了對非香港居民的按揭貸款成數，由原來的5成降至4成，其實半年多來，他們已沒有一位溫州客前來香港投資買樓。為此，他們將溫州公司撤出，只留下3個員工工作臨時代表，其餘團隊全部撤回深圳了。為此，他感覺現在與一兩年相比，溫州客赴港買樓的業務落差實在是太大了。

港樓市辣招 嚇窒內地炒樓客

香港文匯報訊（記者 李昌鴻、實習記者 虎靜 深圳報道）雖然不少內地客「大把錢」，赴港買樓不用做按揭，不過，記者在住宅交會採訪發現，港府壓抑炒樓的額外印花稅及金管局一再收緊按揭，原來也大大打擊了內地客的入市意慾。

按揭成數降 收租難抵供款

按揭貸款成數是影響投資者買樓的一個重要因素。美聯物業深圳營業部總經理袁新有表示，儘管香港的按揭貸款利率目前約為2.15%，與去年一樣，但貸款成數少許多。內地客在香港辦理按揭貸款也沒有以前那麼容易。內地人士去年上半年按揭貸款有機會做到七成，去年下半年已降至六成，今年更降至五成，而1,000萬港元以內的按揭貸款成數是五成，1,000萬元以上貸款成數只有四成。

他指出，以前按揭成數達七成時，許多溫州客在當地融資一部分，並不影響其在香港貸款，加上香港融資成本比內地低，他們在香港貸款七成後把香港房產出租，每月租金扣除供樓款外還可賺2,000-3,000港元。而現在香港按揭成數最低降至四成，租金收入難抵供款，加上溫州民間借貸危機爆發，當地融資也受到了影響。因此，溫州等內地客赴港投資意願逐步下降，加上許多企業因出口不佳而倒閉，從而令許多溫州客赴港投資已絕跡。

交額外印花稅 增投資風險

港府出手打擊投機的舉措也影響了內地客赴港買樓的意慾。港府於2010年11月出招，對於購買香港物業未滿半年需交納額外15%的印花稅，超過半年未滿一年需交額外10%印花稅，超一年未滿兩年需交額外5%印花稅。中原地產華南（大深圳區）董事總經理李耀智表示，這對於許多內地投資者而言，這些規定無疑令投資風險上升了許多，他們擔心一旦樓價下跌，在拋售時便會因交納過高的額外印花稅可能出現虧損，因此他們赴港投資意願下降了不少。

深圳客買港樓 富貴雙非佔五成



徐東表示，作為雙非家庭，他們在香港開辦公司買樓，為香港作出貢獻。李昌鴻攝

富有雙非鋪路子女教育

香港緊鄰深圳且與深圳交通便捷，加上教育水平高以及為未來投資升值考慮，許多深圳客紛紛赴港投資，尤其是那些富豪，他們赴港生子，成為雙非

家庭。他們赴港買樓的目的是為了將來的子女教育，並兼顧投資升值。袁新有稱，其深圳客戶赴港買樓中有高達五成以上是雙非家庭，這令記者有些吃驚。

深圳德鑫隆投資擔保公司董事長徐東告訴記者，他去年在屯門一豪宅購買了一套房，價值逾2,000萬港元，主要是為了他在香港出生的女兒未來教育考慮，現時女兒4歲。他們是雙非家庭，他希望港人不要片面看待雙非，他和其他深圳雙非富人一樣，在香港開設了公司並聘請了多位香港員工，為香港作出了自己的貢獻。

買樓可升值兼低成本融資

除了為女兒上學，徐東也期待房產升值，指目前其物業已升值了數百萬港元。此外，他還將香港房產向商銀行抵押，從香港銀行獲得較內地便宜很多的低成本融資，幫助公司在香港進口海外塑膠原料，從而減輕了公司成本。因此他在香港投資買樓可謂是一舉多得。

記者採訪得知，拓展雙非和珠三角客戶已經成為許多香港地產中介共同的目標。此外，除了中原和美聯在深圳有分公司外，一些中小地產中介，如康樂園等，他們並未有在深圳設點，為了拓展業務，

他們借深圳房交會拓展內地市場，尋覓客戶資源。中原地產項目發展及投資部聯席董事林悅豐告訴記者，中原香港此次帶來20多人團隊，前來深圳推廣中原品牌，吸引深圳和珠三角客戶，他稱每次在深圳房交會的宣傳效果都不錯，這是其第三年來深圳推廣。

記者看到，不時有一些內地客戶前往中原展館諮詢香港樓盤。有一對從事金融投資的深圳夫婦，向中原業務代表了解加多利山項目，主要是為其子女前來香港讀書做準備。而香港利嘉閣負責人招小姐告訴記者，他們首次派出十多人前來深圳推廣，光在深圳做加多利山樓盤模型就花了4萬元，加上租用四個標準展位，總費用近15萬港元，目的就是吸引內地客。此外，康樂園也是第一次來深參展，有8個人北上深圳推廣香港樓盤。



許多內地投資者青睞加多利山，有利未來的子女教育。李昌鴻攝

觀望為主 「金九銀十」落空

數樓價又漲，難以支付高房價。由於房價的高企，許多購房者觀望，深圳樓市難現「金九銀十」。

深樓價上半年漲逾10%

今年是公認的剛需購房年，過去8個多月的房地產市場表現充分印證了這點。眾多適合剛需置業者購買的房地產項目均以「高性價比」贏得市場追捧。「金九銀十」的到來也讓交會為廣大剛需置業者帶來購房良機。在此次展會上，和黃在龍華和平湖分別推出藍花園和御峰園，其中藍花園均價1.5萬元，共有商品房1,339套。而萬科在深圳則一口氣推出8個樓盤，不過萬科打精裝修牌，但價格過高，其布吉萬科紅目前還剩下部分單位，但平均單價逾2萬元。其位於坪山的金城堤香均價達1.2萬-1.3萬元。一位在南山從事IT的購房者郭先生接受記者採訪

時表示，他今年上半年以來一直在觀望，準備買一套房用於結婚，但是他觀望半年後發現房價至少漲了10%，超出了他的支付能力，他後悔不迭，都是因觀望太久給害了。

房價超出買家支付能力

同樣，佳兆業在此次秋交會上推出位於布吉的龍崗大道一號，均價也逾2萬元，同樣超出了許多購房者的支付能力。在此次住宅交會現場展示的約100個樓盤中，據不完全統計，其中價格能夠滿足剛性需求的深圳項目約僅有6個。而當購房者想解具體優惠折扣，許多開發商代表稱需要到售樓現場進行面談，實際上到了現場也沒有多少優惠。業內人士指出，由於樓價普遍上漲逾一成，令不少買家卻步，今年住宅交會難有「金九銀十」。



內地開發商主打剛性需求，但合適的項目少價格高，許多購房者未決定購買。李昌鴻攝

香港文匯報訊（記者 李昌鴻、實習記者 虎靜 深圳報道）此次深圳住房交會，展出的內地樓盤包括港企和黃和萬科、佳兆業及中海外等樓盤共計百餘個，許多開發商拓展剛性需求，推出精裝修房，但是價格較上半年上漲了10%以上，就連深圳布吉的樓價每平方米已逾2萬元（人民幣，下同）一平米，而靠近惠州的坪山樓價則逾萬元。許多購房者